



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr.ssa Caterina Santinello**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/10**

**CREDITORI PROCEDENTI:**



entrambi residenti a

rappresentati e difesi dall' avv.

**CREDITORE INTERVENUTO:**



**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 17.05.2010 rep. n. 237 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il  
03.11.2010 ai nn. 42262/24620.

\*\*\*\*\*

**INDICE:**

- |    |   |        |
|----|---|--------|
| 1. | Incarico - Giuramento - Quesito .....               | pag. 3 |
| 2. | Elementi identificativi dei beni oggetto di perizia |        |



come risulta dall'atto di pignoramento .....	pag.	7
<b>3. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni come risulta dall'atto di pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita .....</b>	pag.	7
<b>4. Premessa .....</b>	pag.	8
<b>5. Indagini svolte .....</b>	pag.	10
<b>6. Dati identificativi del lotto unico .....</b>	pag.	12
6.1. Diritto Venduto .....	pag.	12
6.2. Ditta Intestata .....	pag.	12
6.3. Comproprietaria .....	pag.	12
6.4. Ubicazione .....	pag.	12
6.5. Qualità .....	pag.	12
6.6. Descrizione Catastale .....	pag.	12
6.7. Confini .....	pag.	13
6.8. Descrizione del Lotto .....	pag.	13
6.9. Occupazione .....	pag.	16
<b>7. Regolarità Edilizia .....</b>	pag.	16
<b>8. Regolarizzazione degli abusi riscontrati ed opere necessarie da effettuare per completare la pratica edilizia al fine dell'ottenimento dell'agibilità .....</b>	pag.	17
<b>9. Adempimenti catastali effettuati .....</b>	pag.	19
<b>10. Adempimenti catastali da effettuare .....</b>	pag.	19
<b>11. Destinazione Urbanistica dell'area .....</b>	pag.	20
<b>12. Provenienza .....</b>	pag.	21
<b>13. Vincoli .....</b>	pag.	22



14.	<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	pag.	22
14.1.	Trascrizioni pregiudizievoli .....	pag.	22
14.2.	Iscrizioni pregiudizievoli .....	pag.	23
15.	<b>Stima dell'intero gravato dal diritto di abitazione .....</b>	pag.	24
16.	<b>Elenco Allegati .....</b>	pag.	28

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\*

**1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2422, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 2574, nominato C.T.U. nella E.I. in oggetto dall'Ill.mo G.E. dr.ssa Caterina Santinello con provvedimento del 01.06.2010, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico del 30.12.2010, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

1. *Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza;*
2. *provveda altresì a dare comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari invitandoli a consentire la visita dell'immobile: la comunicazione sarà fatta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo risultante in atti (per il debitore: luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o*



*domicilio eletto). Qualora il debitore non consenta l'accesso o vanifichi l'esito della raccomandata, avverta immediatamente, senza tentare altri avvisi, il creditore ed il Ge per i provvedimenti di competenza;*

3. *descriv i beni pignorati, anche a mezzo corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:*
  - *i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;*
  - *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venga solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*
  - *la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombenti per l'accatastamento degli immobili;*
  - *in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei, come accertato dal Notaio ex art. 567 c.p.c., indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
  - *l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva;*
  - *la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e la possibilità di sanatoria totale o parziale (con relative spese*



*presumibili) o, in difetto, il tipo di sanzione applicabile, con la conseguente incidenza sul valore dell'immobile;*

4. *indichi l'attuale valore commerciale degli immobili pignorati, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;*
5. *con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.;*
6. *identifichi, anche sulla base della certificazione notarile, tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
7. *verifichi altresì l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura*





*condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione).*

**8. alleghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica.**

La sottoscritta, inoltre, veniva avvisata:

- che dovrà depositare almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice, ed un cd rom con tutti gli allegati (fotografie ed altro), previa eventuale scannerizzazione dei documenti cartacei su formato A4 (per quelli di dimensione maggiore, chiederà istruzioni al GE);
- che dovrà consegnare ai creditori una copia dell'elaborato inserendola nella cassetta degli avvocati costituiti o spedendola all'e-mail indicato in atti;
- che dovrà inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe;
- che le parti hanno la facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- che dovrà redigere, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, tenuto presente il disposto dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., secondo il modello allegato al "Verbale di





*Giuramento dell'Esperto";*

- che dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito e, altresì, depositare la relazione secondo i tempi e le modalità precise all'atto dell'incarico;
- che dovrà specificare su foglio a parte le date di invio delle raccomandate per i sopralluoghi, nonché le date di invio della perizia ai creditori e all'esecutato; allegando le ricevute delle raccomandate e, quando disponibili, anche le A.R.

## **2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

### **COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

.. omissis..

*"tutto ciò premesso il sottoscritto procuratore  
dichiara*

*di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili coi loro frutti naturali e civili, accessori e pertinenze di proprietà di per la quota di 1/2:*

*NCEU Comune di Galzignano Terme - sez. A - fg. 5 - mapp. 214/1 - cat. A/2 - v. 9,5; mapp. 214/2 - cat. C/6 - mq 17" .. omissis.*

## **3. CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA**

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova,

è emerso che i dati catastali dei beni oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni non differiscono da quelli riportati

nell'atto di pignoramento.

Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di codesto Tribunale non sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita.

#### 4. PREMESSA

Nell'atto di pignoramento veniva colpita la proprietà indivisa per ½ dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Sez. A, Fg. 5:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
214	1	via Madonnetta	T-1	A/2	2	9,5 vani	€ 760,48
214	2	via Madonnetta	T	C/6	U	17 m <sup>2</sup>	€ 31,61

(cfr. visure storiche per immobile: all. n. 1-2, nonché planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

Trattasi di una casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra.

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio e confermati dal sopralluogo effettuato è emerso che il fabbricato insiste su due appezzamenti di terreno così distinti al:

Catasto Terreni: Comune di Galzignano Terme (PD) - Fg. 5:

- 1) mapp. 214 di are 07,00, semin. arbor, intestato al sig. nato a Galzignano Terme (PD) il 19.04.1942, C.F. , per la quota di 1/1;

(cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 5, nonché visura storica per immobile all. n. 6).

- 2) mapp. 263 di are 04,60, semin. arbor, intestato ai sig.ri:



per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno;

(cfr. area evidenziata in arancione sempre nell'estratto di mappa: all. n. 5, nonché visura storica per immobile all. n. 7).

Pertanto essendo detti appezzamenti di terreno pertinenti al fabbricato si evince che la porzione di fabbricato che ricade sul mapp. 214 era effettivamente in piena proprietà del sig. , mentre quella che ricade sul mapp. 263 era in comproprietà indivisa per  $\frac{1}{2}$  con la moglie

Tuttavia al Catasto Fabbricati la costruzione risultava e risulta tuttora censita sul solo mapp. 214, e gli appezzamenti di terreno risultavano semplici aree a destinazione agricola senza alcun sovrastante fabbricato;

quindi alla morte del sig. avvenuta il giorno

è andata in successione al figlio ed alla moglie la piena proprietà dell'intero edificio (cfr. Nota di Trascrizione della successione: all. n. 8), i quali eredi ne sono diventati comproprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, mentre i terreni non sono stati (giustamente) compresi nella successione, anche se apparentemente non sembravano essere pertinenti di fabbricato.

Di fatto per legge, il compendio immobiliare oggetto di successione sarebbe dovuto essere il seguente:

- piena proprietà della porzione di fabbricato insistente sul mapp. 214;
- proprietà per  $\frac{2}{4}$  della porzione di fabbricato insistente sul mapp. 263;



Ne consegue che il debitore è in verità erede:

- per la quota di  $\frac{1}{2}$  solo della porzione di fabbricato che insiste sul mapp.

214;

- per la quota di  $\frac{1}{4}$  della porzione di fabbricato che insiste sul mapp. 263.

In considerazione di quanto sopra esposto, non essendo possibile allo stato attuale stimare l'esatta quota di proprietà dell'esecutato che potrà essere individuata soltanto a seguito dello svolgimento delle operazioni di regolarizzazione di seguito indicate nei capitoli "adempimenti catastali da effettuare" e "provenienza", ai quali si rimanda, lo scrivente C.T.U. procederà con la valutazione della piena proprietà dei beni, rimettendosi a quanto disporrà l'ill.mo G.E.

Pertanto, dall'esame degli atti della procedura è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonnetta, n. 4.

Trattasi di una casa singola di tipo bifamiliare dotata di scoperto esclusivo edificabile.

Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno **LOTTO UNICO**.

\*\*\*\*\*

## **5. INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore precedente o aggiornando gli stessi;

- sempre presso l'Agenzia del Territorio si è provveduto d'ufficio alla conversione in pertinenze degli appezzamenti di terreno su cui insiste il



fabbricato, nonché all'inserimento dello stesso sulla mappa del Catasto Terreni;

- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;

- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galzignano Terme per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie della costruzione al fine di verificare la regolarità o meno della stessa dal punto di vista amministrativo, nonché di accettare la destinazione urbanistica delle aree, richiedendo il relativo C.D.U.;

- si sono effettuate delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore precedente;

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, previa comunicazione scritta agli interessati con lettera raccomandata A.R., per accettare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;

- si sono effettuate delle indagini presso l' Agenzia delle Entrate di Este, al fine di individuare le operazioni necessarie ed i costi da sostenere per la correzione delle quote di successione spettanti agli eredi;

- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 36 stampe;

- si è presentata un'istanza per informare l'Ill.mo G.E. delle anomalie riscontrate durante lo svolgimento delle operazioni peritali;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco; ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

## 6. DATI IDENTIFICATIVI DEI LOTTO

## 6.1 DIRITTO STIMATO:

## Piena proprietà.

## 6.2 DITTA INTESTATA:

### 6.3 COMPROPRIETARIA:

## 6.4 UBICAZIONE:

Comune di Galzignano Terme (PD), via Madonna, n. 4.

## 6.5 QUALITA':

Casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con pertinente area scoperta edificabile .

## 6.6 DESCRIZIONE CATASTALE:

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Galzignano Terme (PD), Sez. A, Fg. 5:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
214	1	via Madonnetta	T-1	A/2	2	9,5 vani	€ 760,48
214	2	via Madonnetta	T	C/6	U	17 m <sup>2</sup>	€ 31,61

(cfr. sempre visure storiche per immobile: all. n. 1-2, nonché planimetrie



catastali: all. nn. 3-4);

costituenti l'intero fabbricato eretto sull'area distinta al

Catasto Terreni: Comune di Galzignano Terme (PD) - Fg. 5, mapp. 214 di are 07.00 e mapp. 263 di are 04.60, Ente Urbano (si veda visure storiche per immobile all. nn. 9-10, nonchè aree evidenziate in giallo ed arancione nell'estratto di mappa: all. n. 11).

#### **6.7 CONFINI:**

dell'intero lotto (in senso orario secondo il catasto terreni): via Madonnetta, mapp. nn. 2 -114 - 205 stesso Comune e Foglio.

#### **6.8 DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le foto allegate alla presente relazione; trattasi di una casa singola di tipo bifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con pertinente e circostante area scoperta edificabile, il tutto ubicato nel Comune di Galzignano Terme, in via Madonnetta, all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei.

L'intero lotto inserito in una zona collinare composta da piccoli insediamenti edilizi risalenti prevalentemente agli anni '60-'70 del secolo scorso, è direttamente collegato con via Madonnetta che costituisce l'asse viario di collegamento tra le varie abitazioni e la più importante via Canova che collega il Comune di Galzignano Terme con il Comune di Montegrotto Terme.

La costruzione dalla conformazione geometrica di tipo regolare ha il prospetto principale posto sul lato maggiore, abbastanza articolato grazie alla parte aggettante che delinea nel proseguimento della copertura il piccolo portico d'ingresso affacciato all'asse stradale da cui avvengono gli



accessi pedonale e carraio.

L'area scoperta che si articola su una superficie di mq 983,50 circa, risulta sistemata prevalentemente a giardino, ed è interamente recintata da un piccolo muretto in cls con sovrastante rete metallica plastificata sostenuta da stanti in ferro che separa anche le due abitazioni. Sono presenti inoltre alcuni manufatti realizzati con materiale di risulta (foto da n. 33 a n. 36).

Il fabbricato (foto nn. 1-2-3), il cui impianto originario risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso, rispecchia dal punto di vista edilizio i sistemi costruttivi tradizionali del periodo: struttura portante in muratura di laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura a falde inclinate, con manto in coppi; lattoneria in metallo, intonaci esterni al civile; ed ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

**appartamento su unico livello piano terra** (altezza interna h. 270): portico comune sul lato nord-ovest, antistante ai locali di servizio avente una superficie complessiva di mq 22,70 circa; ingresso (foto n. 4), cucina (foto n. 5), salotto (foto n. 6), anti con bagno (foto n. 7), camera (foto n. 8) il tutto per una superficie linda complessiva di mq 96,20 circa;

**garage** (altezza interna h. 270) per una superficie linda complessiva di mq 21,60 (foto n. 9);

**locali di servizio** (altezza interna h. 270) composti dalla cantina e dal locale caldaia (foto nn. 10) per una superficie linda complessiva di mq 10,00;

**appartamento su due livelli piano terra e primo:**

**piano terra** (altezza interna h. 270): ingresso posto sul lato sud e vano scala per l'accesso al piano superiore (foto nn. 11-12), bagno-lavanderia (foto n.13), il tutto per una superficie linda complessiva di mq 24,50 circa;



**piano primo** (altezza interna h. 270): corridoio (foto nn. 14-15), cucina (foto n. 16), salotto (foto n. 17), disimpegno zona notte e due camere (foto nn. 18-19), due bagni (foto n. 20), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 125,90 circa; più un poggiolo ad "L" sui lati sud-ovest diviso in due parti (foto nn. 21-22) aventi una superficie lorda complessiva di mq 24,20 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: gres porcellanato (piano terra: foto n. 23); ceramica (appartamento al piano primo: foto nn. 24-25); granito (vano scale interno);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucine e bagni);

serramenti esterni: in legno con vetrocamera e scuri anch'essi in legno verniciato al naturale, ad eccezione della camera al piano terra che presenta serramento avvolgibile in pvc;

serramenti interni: in legno tamburato verniciato al naturale, alcuni dotati di specchiature in vetro (foto n. 26);

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica; il contatore comune alle due abitazioni è collocato nel corridoio d'ingresso dell'abitazione sviluppata su un unico livello (foto n. 27), entrambe le unità inoltre sono dotate inoltre di interruttore salvavita (foto n. 28);

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo funzionante a gas metano con caldaia, per quanto riguarda l'abitazione sviluppata su un unico livello, posizionata sull'apposito vano (foto n. 29-30), per l'altra abitazione fissata a parete all'interno di un bagno (foto n. 31), corpi scaldanti in ghisa (foto n.



32);

impianto idrosanitario: con sanitari in vetrochina e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalle stesse caldaie a metano dell'impianto di riscaldamento.

Lo stato generale si è presentato carente di manutenzione ordinaria.

#### **6.9 OCCUPAZIONE:**

Per quanto accertato il lotto è occupato dal proprietario

#### **7. REGOLARITA' EDILIZIA:**

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed, infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, si è potuto accettare:

- che l'impianto originario della casa su un solo livello è stato costruito con Autorizzazione per le costruzioni Edilizie del 14.09.1966 (cfr. all. n. 12);
- che allo stesso veniva rilasciato il certificato di abitabilità n.567/70 il giorno 12.02.1970 (cfr. all. n. 13);
- che per gli abusi successivamente commessi veniva rilasciata C.E. in Sanatoria n. 1211/98 del 04.02.1998 per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato e per la costruzione di un corpo accessorio ad uso ripostiglio (cfr. all. n. 14);
- che successivamente veniva rilasciata C.E. n. 47/98 del 22.06.1998 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e di trasformazione del fabbricato da unifamiliare a bifamiliare (cfr. all. n. 15);



- che per la suddetta pratica non è a tutt'oggi è mai stata presentata la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità;
- che non risultano altre pratiche presentate all'ufficio tecnico;
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato sembra che le opere previste siano state realizzate, tuttavia i manufatti realizzati con materiale di risulta ubicati sulla parte retrostante al fabbricato sono da ritenersi completamente abusivi.

#### 8. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI RISCONTRATI ED OPERE NECESSARIE DA EFFETTUARE PER COMPLETARE LA PRATICA EDILIZIA AL FINE DI OTTENERE L'AGIBILITÀ'

Per quanto riguarda la regolarizzazione degli abusi riscontrati, si evidenzia che l'intervento ha generato un aumento del volume urbanistico al lotto, tuttavia nonostante ci sia ancora della cubatura residua che può essere utilizzata ai fini edificatori, si consiglia la rimozione dei manufatti abusivi, in quanto la loro sanatoria imporrebbe anche un adeguamento igienico-sanitario, strutturale, ecc. che non sarebbe economicamente vantaggioso.

Per la rimozione e lo smaltimento dei materiali si calcola una spesa forfettaria da sostenere di € 3.000,00 oltre accessori di legge.

Per quanto riguarda la opere necessarie da effettuare per completare la pratica edilizia, si evidenzia che dal sopralluogo effettuato è emerso che i lavori previsti con l'ultima pratica edilizia presentata sono stati realizzati; pertanto la mancanza di agibilità parrebbe solamente una questione formale ancora da espletare, in quanto non essendo stata avanzata la relativa richiesta, la pratica edilizia non è stata ancora conclusa.



Alla presentazione della richiesta di agibilità dovrà essere allegata la seguente documentazione necessaria per il relativo rilascio (cfr. punti evidenziati nel prestampato comunale della richiesta di agibilità: all. n. 16):

- 1) dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori (o tecnico rilevatore) e del richiedente che certifichi la conformità delle opere rispetto al progetto approvato;
- 2) dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile con due copie degli allegati (planimetrie, elaborato planimetrico);
- 3) dichiarazione dell'impresa installatrice di conformità degli impianti o certificato di collaudo degli impianti installati;
- 4) dichiarazione relativa all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche;
- 5) attestazione di esecuzione dell'impianto fognario dell'immobile;
- 6) autorizzazione allo scarico nella rete fognaria comunale.
- 7) copia di denuncia asporto rifiuti o dichiarazione che la denuncia non è necessaria;
- 8) n. 1 marca da bollo da € 14,62 ed € 33,00 di diritti di segreteria per unità immobiliare;

Per la presentazione della richiesta di agibilità e la produzione di tutta la documentazione da allegare, si stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 più accessori di legge (da tale importo sono esclusi i costi da sostenere per l'accatastamento in quanto sono già stati conteggiati nel precedente capitolo "premessa" e vengono riportati nel successivo capitolo "adempimenti catastali da effettuare").

Si evidenzia tuttavia che, se durante l'effettivo accertamento



dell'esecuzione dei lavori, della conformità degli impianti, ecc. (tutte attività necessarie per la produzione dei certificati di cui sopra), venissero riscontrate irregolarità o opere incomplete, si renderanno necessari nuovi lavori di adeguamento e/o completamento con ovvi costi maggiori da sostenere che allo stato attuale non sono quantificabili in quanto sono necessarie indagini più approfondite.

#### **9. ADEMPIMENTI CATASTALI EFFETTUATI**

Al fine della regolarizzazione dei beni, relativamente alle quote di diritto ed alla provenienza lo scrivente architetto ha fatto convertire d'ufficio presso l'Agenzia del Territorio di Padova i due appezzamenti di terreno come pertinenti ai fabbricati cambiandoli da area agricola (semin. arbor.) ad ente urbano; successivamente è stato inserito il fabbricato sulla mappa del Catasto Terreni, sebbene la sua effettiva posizione all'interno del lotto debba essere oggetto di verifica.

(cfr visure storiche per immobile sempre all. nn. 9-10, nonchè aree evidenziate in giallo ed arancione nel nuovo estratto di mappa: all. n. 11).

#### **10. ADEMPIMENTI CATASTALI DA EFFETTUARE**

**Per completare la regolarizzazione dei beni sarà necessario procedere con le seguenti operazioni:**

- 1) Accertare la porzione di fabbricato spettante agli eredi per la quota di  $\frac{1}{2}$  e quella spettante per la quota di  $\frac{3}{4}$  ed  $\frac{1}{4}$ , individuando l'esatta posizione della costruzione con il riconferimento delle linee di divisione tra i due mappali mediante un puntuale rilievo topografico;
- 2) Rinominare al Catasto Fabbricati i beni, riportando gli effettivi diritti di godimento, mediante denuncia di variazione – frazionamento unità



immobiliari;

3) Aggiornare la ditta catastale;

**Costi da sostenere per dette operazioni:**

In merito al punto n. 1): Si stima un costo forfettario di € 1.100,00;

In merito al punto n. 2): Si stima un costo forfettario di € 3.200,00;

In merito al punto n. 3): Si stima un costo forfettario di € 200,00;

Somma complessivamente una spesa da sostenere per la regolarizzazione degli immobili di € 4.500,00 oltre accessori di legge relativi a ciascun punto.

**SI EVIDENZIA:** che tale regolarizzazione in questa sede non viene considerata dal punto di vista amministrativo, ma solamente finalizzata alla corretta assegnazione ed identificazione delle quote di diritto spettanti a ciascun proprietario.

**11. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

Il Comune Galzignano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale; secondo tale strumento urbanistico la maggior parte del presente lotto ricade in Z.T.O. - "C1/42" parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate disciplinata principalmente dall'art. n. 12 delle relative N.T.A.; secondo il relativo repertorio normativo, l'indice territoriale di progetto è di 0,94 mc/ mq.

Inoltre una piccola porzione di terreno (mq 66,00 circa) avente conformazione geometrica triangolare, ubicata sul limite est dell'intero lotto, ricade in Z.T.O. - "E1" aree agricole di produzione agricola tipica o specializzata, disciplinata principalmente dall'art. n. 15 delle relative N.T.A.

(cfr. C.D.U.: all. n. 17, nonché stralcio di P.R.G.: all. n. 18, stralcio delle N.T.A.: all. n. 19, e repertorio normativo: all. n. 20).



**Si evidenzia** che la superficie dell'appezzamento di terreno ricadente in zona agricola E1 è stata dedotta graficamente dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con lo stralcio di P.R.G., entrambi in scala 1:2000.

#### **12. PROVENIENZA:**

Come già anticipato nel precedente capitolo "premesse", i beni sono pervenuti al sig. per successione in morte del padre

nato

deceduto il

con denuncia di successione registrata ad Este

(PD) il 05.01.1995 al n. 456, e trascritta a Padova presso la Conservatoria

RR.II. il 06.10.1995 ai nn. 23781/15728 (cfr. nota di trascrizione: all. n. 8).

Al ventennio il padre era

- pieno proprietario della porzione di fabbricato insistente sul mappale n.

214 in forza dell'Atto n.66.300 di rep. del 29.08.1966 a rogito notaio Nalin

di Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 16.09.1966 ai nn. 11184

R.G. e 8349 R.P.;

- comproprietario per ½ assieme alla moglie della porzione

di fabbricato insistente sul mappale n. 263 in forza dell'Atto

n.69.447 di rep. del 06.06.1977 a rogito notaio Giuseppe Benacchio di

Padova, trascritto presso la CC.RR.II. di Este il 06.07.1977 ai nn. 10302

R.G. e 8069 R.P..

**SI EVIDENZIA:** che alla morte del sig. è andata in successione al figlio ed alla moglie la piena proprietà dell'intero edificio in quanto la costruzione risultava e risulta tuttora censita come insistente sul solo mapp. 214; pertanto una volta ultimati gli adempimenti catastali di cui



sopra, sarà necessario correggere la successione del sig.

mediante presentazione di dichiarazione integrativa per rettifica e variazione delle quote di diritto dei beni.

Per detta operazione si stima un costo forfettario di € 900,00 più le seguenti

imposte di bollo da versare:

cod. tributo 649T € 77,47

cod. tributo 737T € 77,47

cod. tributo 456T € 58,48

cod. tributo 778T € 35,00

cod. tributo 964T € 18,59

Tot. € 267,01.

Somma complessivamente una spesa di € 1.167,01 arrotondabile ad € 1.200,00 circa, oltre accessori di legge.

### **13. VINCOLI:**

Si evidenzia che l'unità residenziale è gravata dal diritto di abitazione a favore della comproprietaria ai sensi dell'ex art. 540 del c.c secondo comma.

### **14. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati.

#### **14.1 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

nn. 25550 R.G. e 15257 R.P. del 05.06.2004

a favore:

**Aste Giudiziarie**  
a carico:





titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.05.2004

rep. n. 112/2004 Atti Giudiziari;

beni colpiti: quelli della presente procedura.

diritto: proprietà per la quota di ½

**nn. 68217 R.G. e 37531 R.P. del 21.12.2006**

a favore:



a carico: atto di pignoramento immobiliare notificato il

02.12.2006 rep. n. 142 Atti Giudiziari;

beni colpiti: quelli della presente procedura.

diritto: proprietà per la quota di ½

**nn. 42262 R.G. e 24620 R.P. del 03.11.2010**

a favore:



a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.05.2010

rep. n. 237 Atti Giudiziari;

beni colpiti: quelli della presente procedura.

diritto: proprietà per la quota di ½

#### **14.2 ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**nn. 18071 R.G. e 4362 R.P. del 23.04.2004**



a favore:





a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Inguntivo del 15.04.2004 n. 202/2004 di rep. del Tribunale di Padova

somma iscritta: complessivamente € 22.214,29

beni colpiti: quelli della presente procedura

**15. STIMA DEL VALORE DELL'INTERO GRAVATO DAL DIRITTO**

**DI ABITAZIONE**

**Criterio di Stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto, lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).

**La superficie commerciale:**

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

\*\*\*\*\*

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, dei seguenti fattori: consistenza del lotto, occupazione, ubicazione, zona di gravitazione con



relativa accessibilità e pregio, destinazione urbanistica dell'area, sistema costruttivo e qualità dei materiali, stato di conservazione dei fabbricati, e loro rifiniture, impianti in dotazione, risultato architettonico. Considerando inoltre l'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, le informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore.

**Casa bifamiliare:**

**Calcolo della superficie commerciale:**

- portico comune:	mq	$22,70 \times 0,35 =$	mq	7,94
- abitazione p. terra:	mq	$96,20 \times 1,00 =$	mq	96,20
- abitazione p. terra e primo:	mq	$150,40 \times 1,00 =$	mq	150,40
- garage:	mq	$21,60 \times 0,50 =$	mq	10,80
- locali di servizio p.terra:	mq	$10,00 \times 0,50 =$	mq	5,00
- poggiolo p.primo:	mq	$24,20 \times 0,25 =$	mq	6,05
		<b>sommano</b>	mq	<b>276,39</b>

Attuali Valori di mercato medi:

**Stima della casa bifamiliare:** € 290.000,00 (\*)

**Area Edificabile:**

**Indice di Edificabilità:** 0,94 mc/mq;

**Superficie Edificabile:** (mapp. 214 + mapp. 263 - sup. ricadente in zona agricola E1) = mq 700,00 + mq 460,00 - mq 66,00 = mq 1.094,00 circa di area edificabile;

**Cubatura Complessiva Edificabile:** mq 1.094,00 x 0,94 = mc 1.028,36 circa;

**Cubatura Fabbricato esistente:** mc 900,00 circa;



Cubatura Effettivamente Realizzabile mc 1.028,36 - mc 900,00 = mc 128,36  
circa;

Valutazione unitaria: €/mc. 150,00.

Valore dell'area edificabile residua: mc 128,36 x €/mc 150,00 = € 19.254,00.

Arrotondabili ad € 20.000,00;

\*\*\*\*\*



#### STIMA DELL'INTERO:

Il valore della piena proprietà dell'intero lotto (VI) è dato dalla somma del valore della casa bifamiliare (Vc), più il valore del volume edificabile residuo (Ve), al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione amministrativa (Sr), il completamento della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento dell'agibilità (Sa), per la regolarizzazione catastale(Sc), e della successione (Ss), pertanto:

VI = Vc + Ve - Sr - Sa - Sc - Ss;

VI = € 290.000,00 + € 20.000,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 - € 4.500,00 - € 1.200,00;

VI = € 296.300,00.

(diconsi euro duecentonovantaseimilatrecentovirgolazero).

(\*) compresa l'incidenza del terreno.

#### STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE:

Il valore del diritto di abitazione (VDA) ai fini estimativi viene comparato al valore del diritto di usufrutto ed è ottenuto moltiplicando il valore dell'unità residenziale stimato per il tasso di interesse legale (che dal 01.01.2011 dall'1% è passato all'1,50%), per il coefficiente dato dalla tabella





per il calcolo dell'usufrutto determinato dall'età della beneficiaria (cfr. Tabella: all. n. 21).

La sig.ra è nata il perciò quest'anno ha compiuto 61 anni; il coefficiente relativo è 35,50.

VDA = € 296.300,00 x 1,50% x 35,50 = € 157.779,75;

#### **STIMA DELL'INTERO GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE:**

VIG = VI - VDA;

VIG = € 296.300,00 - € 157.779,75 = € 138.520,25.

Arrotondabili ad € 138.500,00.

(diconsi Euro centotrentottomilacinquecentovirgolazero).

\*\*\*\*\*

Si è ritenuto stimare in ogni caso l'intero compendio al fine di dare tutte le indicazioni ed informazioni possibili per poter valutare l'eventuale convenienza a regolarizzare o meno i beni.

Come innanzi relazione to, non potendo individuare l'esatta quota di proprietà del debitore determinabile solamente a seguito delle operazioni sopra indicate, lo scrivente architetto rimane in attesa di ulteriori disposizioni da parte dell'Ill.mo G.E. riservandosi di depositare la Scheda Tecnica Riassuntiva del lotto unico al momento in cui verrà stabilito il valore con il quale i beni verranno presentati all'asta.

\*\*\*\*\*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Due Carrare, li 03.06.2011



PAG.27

